



Folketingets boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2024 - 8638

Doknr.
953461

Dato
10-01-2025

Folketingets boligudvalg har d. 10. december 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 1 til B 83 til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Heidi Bank (V).

Spørgsmål nr. 1:

"Vil ministeren redegøre for, hvordan et evt. mindretal af ejere, der ejer en ejerlejlighed i en privat andelsboligforening, vil være stillet? Specifikt ønskes en forklaring på, hvordan ejerskabet vil påvirke fordelingen mellem ejer- og andelsrettigheder i relation til finansiering, hæftelser i ejendommen samt beslutninger om renovering."

Svar:

Så snart en ejendom opdeles i ejerlejligheder, opstår der en ejerforening. Ejerforeningen reguleres af ejerlejlighedsloven og foreningens vedtægter. I mangel af en særvedtægt vil man falde tilbage til normalvedtægten.

Ejerforeningen omfatter derfor alle ejerlejlighederne, og ejerforeningen er ansvarlig for "fællesejendommen", herunder klimaskærm og fællesarealet.

Alle ejere af ejerlejligheder i ejendommen er tvangsmæssige medlemmer af ejerforeningen.

Normalt opstår situationen, hvor en andelsboligforening ejer en ejerlejlighed i en ejerforening, hvor en andelsboligforening har været oprindelig ejer af en ejendom, der i forbindelse med frasalg af en uudnyttet tagetag er blevet opdelt i ejerlejligheder. I den situation vil andelsboligforeningens lejlighed bestå af alle andelsboligforeningens bolig- og erhvervsenheder.

I forhold til finansieringen skal andelsboligforeningen finansiere deres ejerlejlighed (bestående af alle andelsboligerne), og hver enkelt ejer af de øvrige ejerlejligheder skal finansiere disse.

Hæftelsen i *ejerforeningen* vil (i mangel særvedtægt) være personlig, pro rata og subsidiært. Det betyder, at ejerlejlighedsejerne hæfter med hele deres formue, for den enkeltes ejerandel og således, at krav først kan gøres gældende mod ejer, efter det er gjort gældende mod ejerforeningen.

Medlemmerne af *andelsboligforeningen* vil normalt alene hæfte med deres indskud. Det er dog ikke unormalt, at det i andelsboligforeningens vedtægter er bestemt, at medlemmerne hæfter personligt og pro rata for lån i realkredit- og pengeinstitutter optaget i forbindelse med stiftelsen eller efterfølgende vedtaget



på generalforsamlingen, og som er sikret ved pant i ejendommen. Dette er også udgangspunktet i både ministeriets normalvedtægt for andelsboligforeninger og ABF's standardvedtægter.

Når det kommer til beslutninger i ejerforeningen, følger afstemningsreglerne ejerforeningens vedtægter, og i mangel af en sådan, følger afstemningsreglerne normalvedtægten. Den enkelte andelshaver vil ikke have stemmeret på generalforsamlingen i ejerforeningen, men andelsboligforeningen stemmer som én med hele dennes fordelingstal.

Udgangspunktet er, at alle "normale beslutninger" i en ejerforening besluttet med simpelt flertal efter fordelingstal. Vedligeholdelsesarbejder af fællesejendommen skal som udgangspunkt vedtages med simpelt flertal. Såfremt andelsboligforeningen har et fordelingstal i ejerforeningen på over 50 pct., vil andelsboligforeningen derfor – i mangel af særvedtægt – kunne træffe alle beslutninger i ejerforeningen, der alene kræver simpelt flertal, og som ikke giver andelsboligforeningen en utilbørlig fordel på bekostning af ejerforeningen eller en eller flere ejere.

Beslutninger om væsentlige forhold, eksempelvis elevator- og altanprojekter, kræver tilslutning fra 2/3 af ejerne efter både fordelingstal og antal. Såfremt andelsboligforeningens bolig- og erhvervsenheder er samlet i én ejerlejlighed, vil andelsboligforeningen derfor ikke selvstændigt kunne træffe sådanne beslutninger. Det samme gælder beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der kræver 9/10-flertal efter både fordelingstal og antal.

En ejer skal altid samtykke til en beslutning, der medfører, at dennes retsstilling forskydes, således at ejeren får indskrænket dennes særrettigheder eller pålagt yderligere forpligtelser til fordel for andre ejere.

Med venlig hilsen
Sophie Hæstorp Andersen
Social- og boligminister